



URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN C.U. NR. 208/ 19.10.2021:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU IMOBILELE DIN STRADA TÎRGUL NOU NR.2, 2C, 2D CU NR.CADASTRALE 58376, 58375, 58236 ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT – “REGENERARE URBANĂ PRIN PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONE PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE” DIN MUNICIPIUL CARACAL

beneficiar:	U.A.T. MUNICIPIUL CARACAL
proiectant general:	DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
proiectant asociat:	URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
contract:	Nr. 44050/25.08.2021
adresă:	Jud. Olt, Mun. Caracal, str. Tîrgul Nou, nr. 2, 2C, 2D; nr. cad. 58376, 58375, 58236
faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
perioada de elaborare:	ianuarie 2022





Cuprins

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE	5
CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM	5
CAPITOLUL 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	5
CAPITOLUL 3. DOMENIUL DE APLICARE.....	6
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
CAPITOLUL 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT	6
CAPITOLUL 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	7
CAPITOLUL 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	7
CAPITOLUL 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE	7
CAPITOLUL 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	8
CAPITOLUL 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	8
CAPITOLUL 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	9
PARTEA III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	9
CAPITOLUL 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	9
PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	10
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	10
Lc-2 - SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII CU P+3 – P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	10
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	10
Articolul 1. – Utilizări admise	10
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	10
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	11
SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	12
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	12
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	12
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	12
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	13
Articolul 8. – Circulații și accese.....	13
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	13
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	14



Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	14
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	14
Articolul 13. – Spații libere și spații plantate	14
Articolul 14. – Împrejurimi.....	15
SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	15
Articolul 15. – Procent de ocupare a terenului (P.O.T.).....	15
Articolul 16. – Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)	15
IS-2 – SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE	15
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	15
Articolul 1. – Utilizări admise	15
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	16
Articolul 3 – Utilizări interzise	16
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	16
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	16
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	16
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	17
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	17
Articolul 8. – Circulații și accese.....	17
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor	18
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	18
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	19
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	19
Articolul 13. – Spații libere și spații plantate	20
Articolul 14. – Împrejurimi.....	20
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	20
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	20
Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	20
V4-2 – COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE	20
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	21
Articolul 1. – Utilizări admise	21
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	21
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	21
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	21
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	21
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	21
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	21
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	22



Articolul 8. – Circulații și accese.....	22
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	22
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	22
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	22
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	22
Articolul 13. – Spații libere și spații plantate	22
Articolul 14. – Împrejurimi.....	23
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	23
Articolul 15. – Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	23
Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	23
V5-2 – ZONE DE AGREMENT	23
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	23
Articolul 1. – Utilizări admise	23
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	23
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	24
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	24
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	24
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	24
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	24
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	24
Articolul 8. – Circulații și accese.....	24
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	24
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	25
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	25
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	25
Articolul 13. – Spații libere și spații plantate	25
Articolul 14. – Împrejurimi.....	25
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	25
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	25
Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	25
T1-2 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE.....	26
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	26
Articolul 1. – Utilizări admise	26
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	26
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	26
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	27
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	27

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Alea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	27
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	27
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	27
Articolul 8. – Circulații și accese.....	27
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor	27
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	27
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	27
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	27
Articolul 13. – Spații libere și spații plantate	28
Articolul 14. – Împrejurimi.....	28
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	28
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	28
Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	28
LI2-4 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	28
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	28
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	28
LI1 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	29
G3 – GOSPODĂRII DE APĂ.....	29
T1 – CIRCULAȚII RUTIERE	29



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- 1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în documentația „Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru imobilele din Strada Tîrgul Nou Nr. 2, 2C, 2D cu nr. cadastrale 58376, 58375, 58236 și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent – “REGENERARE URBANĂ PRIN PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONE PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE” din Municipiul Caracal.
- 1.2 Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- 1.3 Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.
- 1.4 Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local. După aprobare, P.U.Z./R.L.U. aferent devine bază legală care reglementează modul de construire din zona ce face obiectul PUZ.
- 1.5 Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.6 R.L.U. se aplică pentru zona studiată prin PUZ cu o suprafață totală de **194.681,00 mp**, conf adresei nr. 2593 din 12.01.2022 emise de Primăria Municipiului Caracal .
Terenurile ce au generat P.U.Z. au o suprafață totală de **48.945,00 mp**.
Zona studiată - reglementată prin P.U.Z. este cuprinsă în intravilanul localității Caracal, județul Olt și este delimitată la nord de strada Tîrgul Nou, la sud de limita intravilanului Municipiului Caracal și strada Tîrgul Nou, la est strada Tîrgul Nou, la vest de strada Rahovei.

CAPITOLUL 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Alea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 226/2013, privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a;
- H.G. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- P.U.G. aprobat al Municipiului Caracal;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Alte legi și reglementări specifice.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism nr. 208 din 19.10.2021 și în baza adresei nr. 2593 din 12.01.2022 emise de Primăria Municipiului Caracal.

CAPITOLUL 3. DOMENIUL DE APLICARE

- 3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). P.U.Z. propus studiază o suprafață care este în intravilanul orașului Caracal în suprafață de **194.681,00 mp**.
- 3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației „Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru imobilele din Strada Tîrgul Nou Nr. 2, 2C, 2D cu nr. cadastrale 58376, 58375, 58236 și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent – “REGENERARE URBANĂ PRIN PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONE PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE” din Municipiul Caracal, județul Ilt, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- 4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zona reglementată, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Se propune reciclarea deșeurilor.



CAPITOLUL 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- 5.2. Aspectul exterior al construcțiilor. Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie). Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor de amplasare. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne și durabile.

CAPITOLUL 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- 6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.
- 6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.
- 6.3. Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru locuit, servicii și comerciale, publice, complexelor și bazelor sportive.
- 6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- 6.5. Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.
- 6.6. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații: pe aliniament sau retrase de la aliniament.
- 6.7. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.
- 6.8. Se respectă cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătatea funcțiunilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de însorire;
- 6.9. Se respectă condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public – cu stabilirea distanțelor minime față de aliniamentul reglementat determinat de profilele stradale stabilite prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.3/2014.
- 6.10. Se respectă criteriile de stabilire a distanțelor față de limitele laterale/posterioare ale parcelelor, conform pct.2.3.3.2. din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.3/2014. Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:
 - Regula calcanului
 - Regimul de construire
 - Condițiile de cod civil
 - Condițiile de însorire
 - Reglementările de protecție la incendiu
 - Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
 - Necesitatea separațiilor funcționale.

CAPITOLUL 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE

- 7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură access carosabil la drumuri/circulații publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției;
- 7.2. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit



caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;

- 7.3. Autorizarea este permisă dacă se asigură accesul pietonale dintr-un drum public; Accesul pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii. În cazul PUZ de parcelare / reparcelare sau în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, se va reglementa accesul din drumuri (private) de utilitate private deschise circulației publice (servituți de trecere sau drumuri în coproprietate).
- 7.4. Accesul pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de acces carosabile, acces pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- 7.5. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.6. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- 7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- 7.8. Accesul carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere. Ieșirile din incintă trebuie să fie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din incintă, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.
- 7.9. Crearea de noi acces sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism;
- 7.10. Se va respecta interdicția de construire pe zona rezervată lucrărilor privind crearea/reabilitarea/modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public).

CAPITOLUL 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.
- 8.2. Se va face branșarea la rețele edilitare – apă, canalizare, energie electrică de către beneficiar.
- 8.3. Se poate face branșarea la rețeaua de gaze naturale din zonă.
- 8.4. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- 8.5. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
- 8.6. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- 8.7. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- 8.8. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

CAPITOLUL 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- 9.1. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Alea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

9.3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

CAPITOLUL 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.

10.2. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
- împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
- porțițele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

PARTEA III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenurile ce au generat documentația P.U.Z. au o suprafață de 5.548,00 mp, 25.894,00 mp, respectiv 17.503,00 mp, însumând o suprafață totală de **48.945,00 mp**. Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de **194.681,00 mp** și este delimitat la nord de strada Țîrgul Nou, la sud de limita intravilanului Municipiului Caracal și strada Țîrgul Nou, la est strada Țîrgul Nou, la vest de strada Rahovei.

Terenul ce a generat P.U.Z. a fost încadrat în următoarele zone funcționale:

- **Lc-2 – subzonă locuințe colective medii cu P+3 – P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale**
- **IS2-2 – subzona serviciilor comerciale**
- **V4-2 – complexe și baze sportive**
- **V5-2 – zone de agrement**
- **T1-2 – circulații rutiere**

Pentru zona studiată reglementată, s-au definit următoarele zone funcționale:

- **Li2-4 – locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale**
- **Li1 - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale**
- **G3 – gospodării de apă**
- **T1 – circulații rutiere**



PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 208 DIN 19.10.2021 - terenul aflat pe Strada Tîrgul Nou, nr. 2, 2C, 2D, nr. cad. 58375, 58376, 58236, localitatea Caracal, jud. Olt, în suprafață de 48.945,00 mp, iar conform ADRESEI CU NR. 2593 din 12.01.2022, zona studiată reglementată este delimitată la nord de strada Tîrgul Nou, la sud de limita intravilanului Municipiului Caracal și strada Tîrgul Nou, la est strada Tîrgul Nou, la vest de strada Rahovei și se află în intravilanul orașului Caracal.

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. se află în proprietatea UAT Municipiul Caracal.

Amplasamentul este situat în partea de sud-est a localității Caracal. Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu locuire individuală, zone mixte și servicii.

Lc-2 - SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII CU P+3 – P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Subzona locuințelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente, precum și propuse în zone de dezvoltare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) Locuințe colective cu sau fără spații comerciale la parter
- (2) Reparații și extinderi la locuințele existente
- (3) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- (4) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- (5) Parcaje la sol sau multietajate
- (6) Spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- (7) Locuri de joacă pentru copii
- (8) Spații pentru sport și recreere
- (9) Mobilier urban
- (10) Spații libere pietonale

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile IS1, IS2a, IS3, IS4, IS5, IS6, în condițiile cuprinse la capitolele respective și în prezentul capitol; construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- (2) Locuințe colective cu parter și mezanin comercial ; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare;



- (3) Supraetajarea/mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă este posibilă asigurarea parcajelor aferente, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997 și pentru locuitorii existenți și pentru cei suplimentari; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu să fie integrală; mansardarea va fi însoțită obligatoriu de renovarea integrală a fațadelor și, dacă este cazul, de reabilitare termică;
- (4) Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu : cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.;
- (5) Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.
- (6) Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- (7) Inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- (8) Se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zonă.

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) Activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- (2) Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- (3) Curățătorii chimice;
- (4) Depozitare en-gros sau mic-gros;
- (5) Depozitări de materiale refolosibile;
- (6) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (7) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (8) Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- (9) Autobaze și stații de întreținere auto;
- (10) Stații de betoane;
- (11) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- (12) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- (13) Anexe gospodărești ;
- (14) Orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.



SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- (3) Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.
- (4) Clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine, care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent, în cazul în care aliniamentul existent nu este mai mic decât cel reglementat pentru strada respectivă, înălțimea totală a clădirii nu depășește distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului este de minim 2,00 m, pentru străzi de categoria a III-a și inferioare sau minim 2,50 pentru străzi de categorie superioară.
- (2) În celelalte cazuri clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat al parcelei cu o distanță de min. 3,00 m față de circulația carosabilă propusă, strada de categoria a III-a.
- (3) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindowuri.
- (4) În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă și parcaje.
- (5) Ieșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streășină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.
- (6) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (7) În cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcan vizibile.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță de minim 3,00 m;
- (2) Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20.0 metri fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- (3) În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;



- (4) Distanța între noua clădire și construcțiile existente în vecinătate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumina naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,50 m; în cazul insertiei de clădiri noi cu funcțiuni complementare din categoria IS1, IS2A, IS5 sau IS6 care nu provoacă dezagregamente locuințelor (nu produc aglomerare, zgomot, fum, mirosuri etc), și au maxim P+2 niveluri cu Hmax la cornișă 10,0 m, distanța dintre noua construcție și blocul de locuințe poate fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai joase dar nu mai puțin de 3,50 m; distanțele prevăzute la prezentul alineat pot fi reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 m în cazul în care se demonstrează, printr-un studiu de însorire, asigurarea a minim 2 ore de însorire, la solstițiul de iarnă, pentru camerele de locuit sau alte spații care necesită iluminat natural;
- (5) Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 18.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- (6) Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00 m;
- (7) Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, situate până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- (2) Numărul minim obligatoriu de locuri de parcare : câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp pentru locuințe semicolective și colective; câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața de peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;
La numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă un supliment de 10% pentru vizitatori.
- (3) Insertia garajelor este nerecomandată; în mod excepțional este posibilă amplasarea bateriilor de garaje pe baza unui PUZ care să reglementeze amplasarea acestora ținând seama de circulația rutieră și pietonală, de bilanțul spațiilor verzi, al locurilor de parcare și locurilor de joacă aferente apartamentelor din zonă;

300m distanța până la locuri de parcare



Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă admisibilă la cornișe este de 16,00 metri (P+4), la care se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează:

Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.00 metri)	Număr niveluri suplimentare admise : (A) Retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta de 45 grade la acesta (B) În planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7	P+1	(A)-1 nivel; (B)-1 nivel
9,01 – 11,00 (Carosabil - 6-7m + trotuare 2 x 1,5m=10 metri – categoria III)	10	P+2	(A)-1 nivel; (B)-1 nivel
11,01 – 13,00 (Carosabil - 7m + trotuare 2 x 3m=13 metri – categoria III)	13	P+3	(A)-1 nivel; (B)-1 nivel
13,01 – 60,00	16	P+4	(A)-2 niveluri; (B)-1 nivel

- (2) Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade
- (3) Clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor;
- (4) În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- (5) Înălțimea la coamă va depăși cu maxim 5,0 m înălțimea maximă la streșină;

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- (2) Clădirile noi se vor realiza astfel încât aspectul sau exterior să nu contravină funcțiunii acesteia, să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și să nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- (2) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- (3) Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- (4) Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- (1) Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii
- (2) Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Alea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- (3) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

Articolul 14. – Împrejurimi

- (1) Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublata de gard viu;
- (2) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- (3) Pentru locuințele colective se admit numai împrejurimi joase, transparente, de maxim 1,2 m înălțime și/sau împrejurimi de gard viu.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. maxim = 35%

Articolul 16. – Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. maxim pentru înălțimi P+3-4 = 1,6 mp ADC/mp teren

IS-2 – SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) Spații comerciale și de servicii cu medie și redusă deservire;
- (2) Supermagazine și galerii comerciale
- (3) Sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- (4) Servicii sociale, colective și personale;
- (5) Hoteluri;
- (6) Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- (7) Spații închise destinate sportului
- (8) Activități manufacturiere compatibile cu zona centrală și zona de locuit
- (9) Parcaje;
- (10) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- (11) Spații plantate;
- (12) Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii;



Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinatate sau complementare funcțiunilor din vecinatate;
- (2) Sunt admise lacasuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentare publică ce desfac bauturi alcoolice;
- (3) Amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face în afara zonei centrale, pe arterele de acces în municipiu și în vecinatatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni;
- (4) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006;

Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (2) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- (3) Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- (4) Curățătorii chimice;
- (5) Depozități de materiale refolosibile;
- (6) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (7) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (8) Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- (9) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- (10) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (11) Oricare lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- (2) În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00 metri** pentru funcțiuni cu rază de servire largă.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- (4) Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.
- (5) Se recomandă crearea unui front continuu, pentru crearea unui aspect unitar din punct de vedere urbanistic și arhitectural.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și / sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim **3,00 m**, altfel se va respecta alinierea conform planșei de Reglementări urbanistice.



- (2) La intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de **6.00** metri pe străzi de categoria a III-a.
- (3) În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **3.00** metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **3.00** metri; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfasurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de insorire.
- (2) Retragera față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- (3) Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00** metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;
- (4) În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.50** metri;
- (5) Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilitatilor functionale;
- (6) Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de **10.00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala încăperilor;

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.00** metri; distanța poate fi redusă prin studiu de insorire până la înălțimea construcției celei mai joase dar nu mai puțin de 4,0 m;
- (2) În cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **4.00** metri;

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- (2) Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- (3) În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- (4) În cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- (5) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;



(6) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) Staționarea autovehiculelor pentru utilizările admise și admise cu condiționări prin prezentul UTR, se va realiza după cum urmează :
 - a. Pentru construcții administrative, birouri:
 - a.1. câte un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfășurată
 - a.2. locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a.1. astfel: un spor de 30% pentru vizitatori; atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se propune câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare.
 - b. Pentru construcții financiar-bancare: pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfășurată și un spor de 50% pentru client; în funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public. Se interzice staționarea pe drumul public (spațiul carosabil și pietonal).
 - c. Pentru construcții comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru client astfel:
 - c.1. Un loc de parcare la 75 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unitati de pana la 400 mp suprafața construita desfășurată;
 - c.2. Un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unitati comerciale între 400 si 2000 mp suprafața construita desfășurată.
 - c.3. Un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unitati comerciale de peste 2000 mp suprafața construita desfășurată
 - c.4. Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafața construită desfășurată (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).
 - c.5. La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- (3) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 metri**;
- (4) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade

Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.00 metri)	Număr niveluri suplimentare admise : (C) Retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta de 45 grade la acesta (D) În planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7	P+1	(A)-1 nivel; (B)-1 nivel
9,01 – 11,00 (Carosabil - 6-7m +trotuare 2 x1,5m=10 metri – categoria III)	10	P+2	(A)-1 nivel; (B)-1 nivel



11,01 – 13,00 (Carosabil - 7m +trotuare 2 x3m=13 metri – categoria III)	13	P+3	(A)-1 nivel; (B)-1 nivel
13,01 – 60,00	16	P+4 La înălțimi de nivel mai mari de 6 m se admit suplombe	(A)-2 niveluri; (B)-1 nivel

Cu condiția respectării regimului maxim de înălțime al zonei de inserție.

- (2) În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0** metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- (3) În cazul racordării între strazi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **50,0** metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de **25,0** metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- (4) Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de **6,0** metri și cu condiția sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;
- (5) Înălțimea maximă admisă la coama depășește cu maxim 5,0 m înălțimea maximă admisă la cornișă/streașină.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul clădirilor va fi ținut seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă";
- (3) Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale
- (4) Se recomandă fațade cu volumetrie, finisaje moderne, rezistente, cu suprafețe vitrate ample, care să permită expunerea în vitrine.
- (5) Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.
- (6) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- (2) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- (3) Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- (4) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice, se recomandă mascarea acestora.
- (5) Se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- (6) Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate;



Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- (1) Se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- (2) Se va asigura necesarul de spații verzi de **minim 20%** din suprafața incintei.
- (3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- (4) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- (5) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- (6) Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.
- (7) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) Se recomandă separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **1.50 m** cu un soclu opac de cca. **0,30 m** și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim **1.50 m** incluzând un soclu opac de **0.30 m** și o parte transparentă dublată de gard viu.
- (2) Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim **2,0 m**
- (3) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- (4) Se interzice utilizarea elementelor prefabricate din beton, adică gardurile prefabricate din beton, în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.
- (5) Gardurile spre strada vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă de 2,00 m.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) POT maxim = 60%

Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) CUT maxim = 2,0 mp ADC/mp teren
- (2) Regimul de înălțime și CUT se corelează cu specificul vecinătății.

V4-2 – COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE



SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- (2) săli de sport polivalente sau specializate, bazine de înot acoperite;
- (3) săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică;
- (4) cabinete de medicină sportivă și fizioterapie
- (5) stadioane;
- (6) terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, patinoare în aer liber;
- (7) vestiare, anexe administrative;
- (8) spații verzi amenajate;
- (9) alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban;
- (10) ștranduri;
- (11) popicărie, bowling, biliard;
- (12) cluburi – în general;
- (13) terenuri de sport, bazine de înot în aer liber;
- (14) parcaje la sol și multietajate aferente practicanților sportului și spectatorilor;

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) se admit spații comerciale și servicii conexe (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.);
- (2) se admit spații pentru alimentație publică;

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- (2) este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
- (3) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii, solicitate dacă este cazul;

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **3,00 m**, conform planșei de Reglementări urbanistice.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- (1) Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim **3,00 m** conform planșei de Reglementări urbanistice.
- (2) Clădirile vor fi retrase față de limitele posterioare cu minim **5,00 m** conform planșei de Reglementări urbanistice.



Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii, solicitate dacă este cazul;

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- (2) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
- (3) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației;
- (2) Parcajele se vor dispune în afara circulațiilor publice;
- (3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
 - 3.a. pentru sali de sport, sali de antrenament, popicarii un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafața construită desfasurată;
 - 3.b. pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.
- (4) La cele rezultate la punctul 3, pentru complexe sportive, stadioane, sali de sport (competitii) se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 2-4 locuri de parcare pentru autocare.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Cu excepția sălilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși $H_{max.cornisa} = 15,0 \text{ m}$; Înălțimea maximă la coama: 20,0 m

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- (2) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- (3) Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- (1) Se va asigura necesarul de spații verzi de minim 30% din suprafața incintei.
- (2) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
- (3) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- (4) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurat de un gard viu de 1,20 m înălțime;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Alea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- (5) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- (2) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (3) Catre limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regula împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,20.
- (4) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. max. propus = 50%;

Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. max. propus = 0,6 ADC/mc;

V5-2 – ZONE DE AGREMENT

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- (2) Sunt permise cu autorizare directă amenajările minimale: locuri de picnic, dog-park, drumuri de halaj în jurul lacului, locuri de popas
- (3) spații verzi amenajate;
- (4) amenajări și consolidări de maluri
- (5) alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban;
- (6) parcaje la sol amenajate minimal
- (7) amenajări pentru picnic

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) pavilioane multifuncționale
- (2) spații de expunere
- (3) biblioteci în aer liber
- (4) alte spații culturale în aer liber (amfiteatre, grădini de vară etc)
- (5) terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, patinoare în aer liber;
- (6) vestiare, anexe administrative;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Alea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- (7) ștranduri;
- (8) popicărie, bowling, biliard;
- (9) parcuri de distracție;
- (10) cluburi – în general;
- (11) se admit spații comerciale și servicii conexe (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.);
- (12) spații pentru alimentație publică;

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
- (2) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii, solicitate dacă este cazul;

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **3,00 m**, conform planșei de Reglementări urbanistice.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim **3,00 m** conform planșei de Reglementări urbanistice.
- (2) Clădirile vor fi retrase față de limitele posterioare cu minim **5,00 m** conform planșei de Reglementări urbanistice.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii, solicitate dacă este cazul;

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- (2) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
- (3) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației;
- (2) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu următoarele excepții.
 - 2.a. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 2 membri ai clubului (doua locuri).



Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) cu excepția sălilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor la cornisa nu va depăși 15,0 m, ($H_{max.coama}=20,0$ m);

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- (1) Se va asigura necesarul de spații verzi de minim 30% din suprafața incintei.
- (2) se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
- (3) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- (4) toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;
- (5) se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget. Utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1,50 m**, vor fi dublate cu gard viu;
- (2) porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. max. propus= 40%;

Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. max. propus = 0,6 ADC/mc;



T1-2 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) circulație carosabilă, pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- (2) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- (3) construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun;
- (4) conducte de alimentare cu apă și canalizare, conducte de gaze, rețele de termoficare, electrice, telecomunicații;
- (5) pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent;
- (6) parcaje;
- (7) spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- (8) piste de biciclete;
- (9) fâșii plantate;

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- (2) Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respective;¹
- (3) Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;²
- (4) Semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale;³
- (5) Modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului;⁴

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei subterane;
- (2) Depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.
- (3) În localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

¹ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 46.

² Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (2)

³ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (3)

⁴ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 51.



- (4) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Nu este cazul.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu este cazul.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1998.
- (2) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Firmele, afișajele și mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, gaze și de energie electrică.



Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- (1) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
- 1.1. împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
 - 1.2. împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
 - 1.3. împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
 - 1.4. înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
 - 1.5. porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) Nu este cazul.

Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (2) Nu este cazul.

Li2-4 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Se vor prelua reglementările conform P.U.G. Municipiul Caracal aprobat conform H.C.L. nr.03 / 30/01/2014, mai puțin articolele 5 și 6, care se modifică astfel:

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Banda de construibilitate, în cazul în care se realizează cel mult două clădiri principale, se poate majora la mai mult de 20 m față de aliniamentul reglementat cu condiția respectării retragerii față de limita posterioară.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile vor fi dispuse izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de caracteristicile parcelarului;
- (2) Amplasarea față de limitele laterale poate fi:
 - a. Amplasarea tradițională pe hotar (cu acordul vecinului exprimat în formă autentică)/minim 1,00m (fără ferestre cu vedere)/minim 2,00m față de o latură, și cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2 (dar min 3,00m pentru locuințe/min. 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni) față de cealaltă latură
 - b. Realizând cuplarea la calcan și retrageri pentru a asigura distanța față de clădirea învecinată cel puțin egală cu Hmax., dar min. 3,00m pentru locuințe/min. 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni față de limita terenului;
- (3) Față de limita posterioară a parcelei se vor asigura retrageri de H/2 dar min. 5,00m.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

Li1 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Se vor prelua reglementările conform P.U.G. Municipiul Caracal aprobat conform H.C.L. nr.03 / 30/01/2014.

G3 – GOSPODĂRII DE APĂ

Se vor prelua reglementările conform P.U.G. Municipiul Caracal aprobat conform H.C.L. nr.03 / 30/01/2014.

T1 – CIRCULAȚII RUTIERE

Se vor prelua reglementările conform P.U.G. Municipiul Caracal aprobat conform H.C.L. nr.03 / 30/01/2014.

miercuri, 19 ianuarie 2022

Șef Proiect,
urb. Marilena-Virginia BRASTAVICEANU



Întocmit,
urb. Marilena-Virginia BRASTAVICEANU
Urb. Rucsandra Mihaela IVAN

